

oblast **Finanční a rozpočtová problematika - celkem**
podoblast **Problematika zadlužování občanů (Práva a povinnosti dlužníků)**

Dobrý den,

Prosím o konzultaci problému našich klientů.

Jedná se o **manželský pár**. Splňují všechny podmínky pro podání Návrhu na oddlužení. Jedná se o to, že **vlastní nemovitost, ve které bydlí**. Tato **nemovitost je zatížena hypotékou** ve prospěch hypoteční banky. Hypoteční bance klienti musí ještě doplatit cca 300 tis. Kč. Splácet by se to mělo ještě 7 let.

Celá nemovitost má odhadovanou hodnotu cca 1 100 000 tis. Kč. Ostatní dluhy bez zbývajících hypotéky jsou ve výši 650 tis. Kč.

Jedná se o to, zda-li **může soud (věřitelé) nařídit prodat nemovitost vyplatit hypoteční banku a zbytek peněz si rozdělit mezi sebe nebo zda-li má hypoteční banka výlučné právo na jakoukoliv manipulaci s nemovitostí, tudíž ta nebude vůbec zahrnuta do majetku dlužníků?**

Předem mnohokrát děkuji za radu a přeji pěkný den.

Kateřina Urbancová, Občanská poradna Pardubice

Odesláno : st 10.8.2011 9:27

Chtěla bych na sebe podat návrh na povolení oddlužení, ale mám byt, který je zajištěný zástavním právem na hypotéku a nechci o něj přijít, protože bychom s dětmi neměli kam jít. Je nějaká možnost, jak toho dosáhnout?

Novela insolvenčního zákona umožňuje zajištěnému věřiteli v oddlužení nedat pokyn k prodeji zajištěné nemovitosti s tím, že tato nemovitost zůstane i po skončení oddlužení dále zajištěna. Z praktického hlediska doporučuji, abyste daného věřitele kontaktoval ještě před podáním návrhu na povolení oddlužení a dohodnul se s ním na podmínkách, za kterých nedá v případě oddlužení pokyn k prodeji nemovitosti. Většinou asi bude trvat na tom, aby byly splátky hrazeny i v průběhu oddlužení tak, jak byly dohodnuty ve smlouvě a Vy tedy budete muset hradit splátky v oddlužení dle rozhodnutí soudu a vedle toho ještě zajistit placení splátek hypoteční bance.

- Pohledávky zajištěných věřitelů

Pohledávky zajištěných věřitelů [§ 2 písm. g)] se dle insolvenčního zákona uspokojí z výtěžku předmětu zajištění, a to zásadně před rozvrhem (§ 305).

Výraznou změnou ve prospěch zajištěných věřitelů je odstranění značně kritizovaného pravidla podle § 28 odst. 4 zákona o konkursu a vyrovnání, podle kterého se zajištění (oddělení) věřitelé z výsledku zpeněžení předmětu zajištění uspokojují pouze do 70 procent hodnoty výsledku zpeněžení, přičemž se zbývajících část jejich pohledávky uspokojuje v rozvrhu.

Napříště budou mít věřitelé zajištěných pohledávek podle § 298 insolvenčního zákona zásadně právo na uspokojení ze 100 procent výtěžku zpeněžení předmětu zajištění. Od této částky je nicméně třeba odečíst náklady zpeněžení (nejvýše do pěti procent výtěžku zpeněžení) a náklady na správu podstaty (nejvýše do čtyř procent výtěžku zpeněžení). Zajištěný věřitel může v konkrétním případě udělit souhlas k odečtení vyšších částek na zpeněžení a správu předmětu zajištění.

Další rozdíl bude mezi **věřiteli zajištěnými** a **věřiteli nezajištěnými**. Za zajištěného věřitele je považován ten, jehož pohledávka je zajištěna majetkem, který náleží do majetkové podstaty, a to zástavním právem, zadržovacím právem, omezením převodu nemovitosti, zajišťovacím převodem práva nebo postoupením pohledávky k zajištění. Zajištění věřitelé mají v insolvenčním řízení oproti nezajištěným věřitelům výhodnější postavení. Spočívá v tom, že jejich pohledávky budou uspokojeny nezávisle na způsobu schváleného oddlužení, a to z prodeje toho majetku dlužníka, který byl poskytnut jako zajištění.

Zajištění věřitelé se uspokojí ze 100% výtěžku zpeněžení po odečtení částky připadající na odměnu správce a nákladů na správu a zpeněžení (ty jsou však limitovány maximální částkou 9% z výtěžku zpeněžení), **a to kdykoliv v průběhu řízení**. Respektuje se přitom doba vzniku zajištění.

Nezajištěný věřitel ale musí vždy získat minimálně 30% svého dluhu, jinak soud oddlužení nepovolí.

Vážená paní K.,

Vaši klienti se ocitli v právním postavení, kdy další otázky jejich majetku podléhají právnímu režimu insolvenčního zákona. Vyrozuměl jsem z textu Vašeho dotazu, že Vaši klienti jsou zavázáni jak věřitelům zajištěným, tak nezajištěným. I když to z Vašeho dotazu nevyplývá, mám zato, že dotčená hypoteční banka je v postavení zajištěného věřitele (viz ustanovení § 2 písm. g insolvenčního zákona). Ti se dle insolvenčního zákona uspokojí z výtěžku předmětu zajištění, a to zásadně před rozvrhem (viz ustanovení § 305 insolvenčního zákona). Zajištění věřitelé se uspokojí ze 100% výtěžku zpeněžení po odečtení částky připadající na odměnu správce a nákladů na správu a zpeněžení (ty jsou však limitovány maximální částkou 9% z výtěžku zpeněžení), a to kdykoliv v průběhu řízení. Respektuje se přitom doba vzniku zajištění

Není mi známo, a předpokládám, že ani Vám, jaká je struktura dalších věřitelů. Kolik je jich zajištěných a kolik nezajištěných. Každopádně zajištění věřitelé mají v insolvenčním řízení oproti nezajištěným věřitelům výhodnější postavení. Spočívá zjm. v tom, že jejich pohledávky budou uspokojeny nezávisle na způsobu schváleného oddlužení, a to z prodeje toho majetku dlužníka, který byl poskytnut jako zajištění. Nezajištěný věřitel ale musí vždy získat minimálně 30% svého dluhu, jinak soud oddlužení nepovolí.

Novela insolvenčního zákona umožňuje zajištěnému věřiteli v oddlužení nedat pokyn k prodeji zajištěné nemovitosti s tím, že tato nemovitost zůstane i po skončení oddlužení dále zajištěna. Z praktického hlediska doporučuji v tomto případě Vaším klientům, aby daného zajištěného věřitele, ze kterého mají pravděpodobně největší obavy (hypoteční banku), kontaktovali ještě před podáním návrhu na povolení oddlužení a dohodli se s ním na podmínkách, za kterých nedá v případě oddlužení pokyn k prodeji nemovitosti. Většinou asi bude trvat na tom, aby byly splátky hrazeny i v průběhu oddlužení tak, jak byly dohodnuty ve smlouvě a oni tedy budou muset hradit splátky v oddlužení dle rozhodnutí soudu a vedle toho ještě zajistit placení splátek hypoteční bance.

Dále bych doporučoval, protože se jedná o poměrně značný majetek a značné zadlužení, aby Vaši klienti nelitovali peněz a obrátili se pro právní pomoc k solidní advokátní kanceláři, aby podala fundovaný návrh a ujala se jednání se zajištěnými věřiteli a dosáhla hlavně toho, aby jim v nemovitosti zůstala možnost bydlení.

Vážená paní Urbancová, přeji Vaším klientům úspěšné řešení jejich komplikované situace a Vám klidný začátek nového týdne.

S úctou

JUDr. Karel Jareš
právník Asociace OP

Odesláno : ne 14.8.2011 17:17